

Gütersloh - Kattenstroth

# Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz | Erbpacht

Objektnummer: 26220017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Auf einen Blick

Objektnummer	26220017	Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1978	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	1 x Carport	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	174.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.10.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

# Die Immobilie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energiepassverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer <sup>2</sup> NW-2019-002926860
2

---

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 43,1 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

174,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

192,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Anforderungen gemäß EnEV<sup>1</sup>**

**Dimensionierungsbedarf**

Im Wert 192,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 81,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>15</sup>

Im Wert 6,97 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 6,76 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sonstige Anforderungen (z.B. Fensterrahmen)  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4108-10

Verfahren nach DIN V 18599

Kopplung nach § 7 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**
174,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

---

### Angaben zum EEWärmeG<sup>4</sup>

Bedarf erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Effizienzwertes (EEWärmeG)

Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: %

---

### Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Versäufte Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Versäufte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub> \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie

Die Energiepassverordnung liefert für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen sollten die angegebenen Werte keine Rückkopplung auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die angrenzenden Bauteile oder die dabei mitgeführten Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemasse (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Vollfläche des Gebäudes.

---

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>3</sup> jeweilige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 1 EnEV      <sup>5</sup> nur bei Neubaus      <sup>6</sup> nur bei Neubaus

<sup>7</sup> ENE: Erdwärmepumpe, MPE: Mehrfachheizung

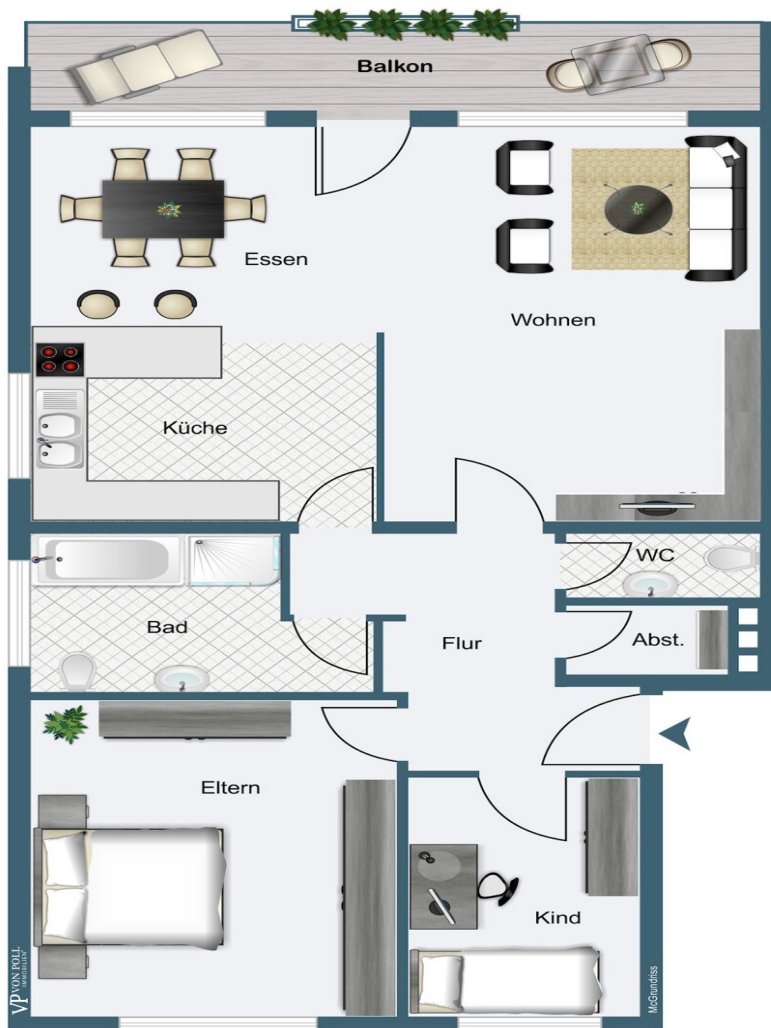
Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz,  
Erbpacht

Diese gepflegte und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und begehrter Sackgassenlage im Gütersloher Stadtteil Kattenstroth. Das Objekt liegt in einem überschaubaren, gepflegten 6-Familienhaus mit angenehmer Eigentümergemeinschaft und einem ruhigen Wohnumfeld.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet einen komfortablen Zugang bei gleichzeitig angenehmer Privatsphäre.

Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung aller Räume. Herzstück ist das großzügige Wohn-Esszimmer mit offen integrierter Küche. Diese fügt sich harmonisch in den Essbereich ein und schafft ein modernes, kommunikatives Wohngefühl mit fließenden Übergängen zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt – ein praktisches Detail, insbesondere für Familien oder Besuch. Ein

zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für weiteren Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Zur Wohnung gehören ein eigener, privater Kellerraum sowie ein Carport-Stellplatz, der komfortables und geschütztes Parken direkt am Haus ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Nähere Informationen zum Erbbauzins sowie zur Restlaufzeit stellen wir Ihnen bei Interesse selbstverständlich gerne zur Verfügung. Die aktuelle Beleihungsgrenze liegt bei 70 %.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung ist nur mit Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich. Sollten Sie hierbei Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

**Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

## Ausstattung und Details

### AUF EINEN BLICK

Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz,  
Erbpacht

- Wohnung ist im 1. Obergeschoss
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- offene Küche
- Elternschlafzimmer
- 1 Schlaf-/ Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Gäste WC
- Balkon
- Abstellraum in der Diele
- privater Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller
- Glasfaser bis zum Haus
- 1 Carportstellplatz

Erbpacht jährl. 622,10 €, monatlich 51,84 €

Beleihungsgrenze liegt bei 70 %

Erbbaurecht: Vertrag läuft noch bis 2078

**Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

## Alles zum Standort

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen.

Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung.

Die ansässigen Unternehmen stellen rund 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann und Claas sind weltweit bekannt.

Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Golf, Tennis, Reiten oder Wandern stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Von hier aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge in den nahegelegenen Teutoburger Wald, in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, ins Theater in Gütersloh oder in die OWL Arena in Halle (Westf.) sowie an viele andere besondere Orte machen - Entschleunigung ist hier anregend leicht!

Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah, in ca. 30 Minuten Bielefeld und in ca. 40 Minuten Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 45 Kilometer von Gütersloh entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt.

Das Gütersloher Stadtgebiet verfügt über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz. Der Hauptbahnhof ist mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen.

**Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)